L'aide pour la constitution d'une garantie locative

Version n°: **1**

Dernière actualisation : **30-10-2009**









14) Autres fiches utiles en lien avec le sujet

1. Mode d'emploi de la fiche et abréviations utilisées

Les Fiches Techniques ont pour but de donner aux experts du terrain une information pratique, claire et actualisée sur les différentes aides ainsi que les services offerts par les CPAS. Chaque fiche tient à être exhaustive, mais en cas de doute il est toutefois conseillé de consulter d'autres sources.

Toutes les fiches techniques sont consultables sur le site www.ocmw-info-cpas.be.

Pour connaître les aides qui sont décrites dans les fiches, vous pouvez rechercher l'information soit via un inventaire, soit par mot clé dans un index alphabétique.

Nous attirons l'attention du lecteur sur l'importance de vérifier la date de la dernière mise à jour de la fiche (voir la date reprise sous le titre de la fiche).

Chaque fiche a en général la même structure. Après une ***mise en contexte*** du sujet traité, la fiche commence par répondre aux questions ***qu'est-ce que c'est ?, qui sont les bénéficiaires ? et quel est le CPAS compétent ?*** Sont ensuite abordées les modalités d'application, soit ***ce que doit faire le CPAS compétent pour accorder l'aide***. Pour chaque aide, un point est consacré à ***la subvention de l'Etat***.

Parallèlement à chaque fiche technique traitant d'un type d'aide pour les experts du terrain, il existe normalement **une fiche de vulgarisation**.

Cette fiche de vulgarisation répond aux questions concrètes des usagers et est rédigée sous forme de « Questions fréquemment Posées ».

Nous conseillons aux experts du terrain de consulter aussi les fiches de vulgarisation car elles traitent des mêmes sujets, mais du point de vue du demandeur d'aide. Ces fiches de vulgarisation peuvent aussi servir de document informatif à distribuer au public.



Aucun droit ne peut être exigé sur base des informations présentées ici ; pour ce faire, les personnes doivent se référer aux textes légaux et réglementaires.

Abréviations utilisées dans cette fiche :

AR	arrêté royal
LO	loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'action sociale.
Loi de 1965	loi du 2 avril 1965 relative à la prise en charge des secours accordés par les centres publics d'action sociale.
DIS	droit à l'intégration sociale
SPF Justice	Service Public Fédéral Justice
SPP IS	Service Public de Programmation Intégration sociale, Lutte contre la pauvreté et Economie sociale
AR garantie locative 2004	Arrêté royal du 18 juin 2004 portant octroi d'une subvention aux centres publics d'action sociale dans les frais de constitution de garanties locatives en faveur des personnes qui ne peuvent faire face au paiement de celles-ci.
AR garantie locative 2005	AR du 19 avril 2005 portant octroi d'une subvention pour l'année 2005 aux centres publics d'action sociale dans les frais de constitution de garanties locatives en faveur de personnes qui ne peuvent faire face au paiement de celles-ci.
AR garantie locative 2006/1	AR du 14 mars 2006 portant octroi d'une subvention pour l'année 2006 aux centres publics d'action sociale dans les frais de constitution de garanties locatives en faveur de personnes qui ne peuvent faire face au paiement de celles-ci.
AR garantie locative 2006/2	AR du 11 juillet 2006 portant octroi d'une subvention pour l'année 2006 aux centres publics d'action sociale dans les frais de constitution de garanties locatives en faveur de personnes qui ne peuvent faire face au paiement de celles-ci.
AR garantie locative 2007	AR du 21 avril 2007 portant octroi d'une subvention pour l'année 2007 aux centres publics d'action sociale dans les frais de







	constitution de garanties locatives en faveur de personnes qui ne peuvent faire face au paiement de celles-ci
AR garantie locative 2008	AR du 28 juillet 2008 portant octroi d'une subvention pour l'année 2008 aux centres publics d'action sociale dans les frais de constitution de garanties locatives en faveur de personnes qui ne peuvent faire face au paiement de celles-ci
Circulaire rapport unique	Circulaire du SPP IS du 14 janvier 2009 concernant le rapport unique

Le texte encadré a pour objectif d'attirer l'attention du lecteur concernant certaines dispositions qui ont une grande importance.

2. Mise en contexte

Le montant de la garantie locative est un des facteurs qui empêche certaines personnes à faibles revenus d'accéder au logement. Pourtant, l'accès au logement constitue un droit fondamental minimal à garantir à toute personne afin de lui permettre de mener une vie conforme à la dignité humaine.

Dans le cadre de leurs missions générales d'aide aux personnes et aux familles, les CPAS sont souvent amenés à aider les personnes à trouver un logement, notamment en leur fournissant une aide sous la forme de constitution d'une garantie locative pour un logement qu'elles ne pourraient pas obtenir sans cette aide vu la précarité de leurs moyens financiers. Il s'agit d'une forme d'aide sociale.

Avant le 18 mai 2007, différentes modalités étaient utilisées par les CPAS dans le cadre de l'octroi d'une aide sous la forme d'une intervention pour la constitution d'une garantie locative. Certains CPAS intervenaient comme caution, d'autres octroyaient le montant de la garantie locative sollicitée par le propriétaire en numéraire, d'autres encore avaient recours à des garanties bancaires.







Depuis le 18 mai 2007, date de l'entrée en vigueur de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses, de nouvelles règles ont été adoptées en matière de garantie locative[1]. Cette loi du 25 avril 2007 participe, avec la loi-programme du 27 décembre 2006[2] et la loi du 26 avril 2007[3], à une réforme générale du bail à loyer. Cette réforme modifie, outre les dispositions afférentes aux garanties locatives, les règles concernant l'enregistrement, l'état des lieux, l'obligation d'indication du montant du loyer et des charges dans les annonces, l'obligation du bail écrit, etc.

L'esprit qui a poussé à cette réforme est la volonté d'un meilleur accès au logement et d'un rééquilibrage entre les droits du propriétaire et ceux du locataire. En matière de garantie locative plus particulièrement, la volonté était aussi d'éviter la stigmatisation du locataire par la visibilité de l'intervention du CPAS lors de l'aide à la constitution de la garantie locative (par une lettre de caution ou par une garantie bancaire, par exemple). En effet, cette visibilité a parfois pour conséquence que certains propriétaires refusent un locataire considéré comme « à problème » pour lui en préférer un autre, indépendant financièrement. Ce qui ne favorise pas l'accès au logement pour un public précarisé, bien au contraire.

Les nouvelles dispositions en matière de garantie locative répondent ainsi à cette volonté de faciliter l'accès au logement car d'une part, elles offrent au locataire plus de modalités de constitution de la garantie locative lorsque celle-ci est exigée en espèces et d'autre part, elles diminuent le montant de la garantie locative de 3 mois à 2 mois de loyer lorsque celle-ci est déposée sur un compte individualisé et bloqué. (Voir rubrique 3 « Qu'est-ce qu'une garantie locative ? »)

Jusqu'en 2004, les aides accordées par les CPAS en matière de constitution de garanties locatives ne faisaient l'objet d'aucun subventionnement de l'Etat fédéral.

---

[1] Loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (M.B. 8.05.2007, Inforum n°217770). Entrée en vigueur : 18 mai 2007.
[2] Loi-programme (I) du 27 décembre 2006 (M.B. 28.12.2006, Inforum n°214754).
[3] Loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer, (M.B. du 5 juin 2007, Inforum n°219804).





En 2004, le législateur a commencé à octroyer une subvention[4] aux CPAS pour qu'ils développent les aides en matière de constitution de garanties locatives et facilitent ainsi la possibilité pour les familles ou les personnes n'ayant pas ou peu de revenus d'obtenir un logement.

Les conditions à respecter pour obtenir la subvention sont explicitées dans cette fiche (voir la mention « **S'il entend obtenir la subvention de l'Etat fédéral…** » qui attire l'attention du lecteur sur les conditions spécifiques liées au subventionnement).

3. Qu'est-ce qu'une garantie locative ?

La garantie locative sert à garantir le bailleur qu'il ne sera pas démuni si le locataire venait à manquer, en tout ou en partie, à ses obligations (payer le loyer aux termes prévus, entretenir le bien loué, effectuer les réparations qui lui incombent, restituer les lieux en bon état à la fin du bail, etc.). La garantie locative est remise par le locataire, maintenue pendant la durée du bail et restituée au locataire à sa sortie des lieux, pour autant qu'il ait rempli ses obligations (énumérées ci-dessus).

La garantie locative n'est pas imposée par la loi. Elle n'est donc obligatoire que lorsqu'elle est prévue dans le contrat de bail.

a) Depuis le 18 mai 2007, lorsque le propriétaire exige que la garantie locative soit **en espèces**, **c'est au locataire de choisir** le mode de constitution de la garantie locative. Ce choix doit être **impérativement** effectué parmi les 3 modes prévus par la nouvelle loi du 25 avril 2007[5] :

- **Le dépôt d'une somme d'argent sur un compte individualisé et bloqué ouvert au nom du locataire** : dans ce cas, la garantie locative ne peut dépasser un montant

[4] AR garantie locative 2004.
[5] L'article 103 de la loi du 25 avril 2007 modifie l'article 10, livre III, titre VIII, chapitre II, section II du Code Civil.







équivalent à **2 mois** de loyer (et non plus 3 mois comme précédemment). Les intérêts produits sur ce compte sont capitalisés au profit du locataire.

- **Une garantie bancaire via l'institution financière habituelle du locataire** : dans ce cas, la garantie locative ne peut dépasser un montant équivalent à **3 mois** de loyer. Cette modalité est **nouvelle** et n'existait pas auparavant. Elle permet à des personnes qui ne sont pas en état de besoin (au sens de l'aide sociale) mais qui ont tout de même des difficultés à mettre d'un coup une somme importante sur la table, de constituer une garantie locative sans devoir payer cash ou sans devoir passer par le CPAS.

  Pour ce mode de constitution de la garantie locative, le locataire doit s'adresser à sa banque (là où il dispose d'un compte bancaire sur lequel ses revenus professionnels ou de remplacement sont versés) pour qu'elle lui octroie une garantie bancaire. La banque ne peut pas refuser cet octroi pour des raisons d'insolvabilité, par exemple[6]. En contractant cette garantie bancaire, le locataire s'engage à reconstituer totalement, par mensualités constantes, le montant de la garantie bancaire (soit 3 mois de loyer). Cette reconstitution totale doit s'effectuer pendant la durée du contrat de bail avec cependant, un maximum de 3 ans.

- **Une garantie bancaire via le CPAS** : dans les cas où le CPAS interviendra pour la constitution d'une garantie locative, une garantie bancaire spécifique est prévue par les nouvelles dispositions légales. Cette garantie locative ne peut dépasser un montant équivalent à **3 mois** de loyer. La garantie bancaire via le CPAS résulte d'un contrat-type entre le CPAS et une institution financière. (Voir rubrique 4 « En quoi consiste l'aide octroyée par le CPAS en matière de constitution d'une garantie locative ? »)

  Pour répondre à l'objectif de non-stigmatisation du locataire tel que voulu par l'esprit des nouvelles dispositions, un AR du 4 mai 2007[7] publie le formulaire que les banques doivent fournir aux bailleurs pour attester qu'une garantie bancaire a été octroyée. Ce

[6] Cependant, les banques sont autorisées à réclamer des frais de dossier liés à l'octroi de cette garantie bancaire. Le montant de ces frais peut varier d'une institution à l'autre.
[7] AR du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 10, §1er, dernier alinéa, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, *M.B.* du 21 mai 2007, *Inforum n°219349*.







formulaire est le même, que la garantie bancaire ait été attribuée via le CPAS ou non. Les seules informations qui y apparaissent sont les noms du locataire, du bailleur et de l'institution financière. En aucun cas donc, le bailleur ne connaitra l'intervention du CPAS.

Attention ! La garantie locative se calcule sur le montant du loyer proprement dit, à l'exclusion des frais, charges ou autres redevances.

b) Lorsque la garantie locative demandée par le propriétaire n'est **pas exigée en espèces**, les règles décrites ci-dessus ne s'appliquent plus. Il n'y a pas d'impérativité concernant le mode de constitution, ni concernant la personne devant choisir ce mode, ni concernant le montant de la garantie locative. Voici ce qui est possible dans ces cas-là :

- **L'article 1752 du Code Civil** : la nouvelle loi du 25 avril 2007 laisse la possibilité au locataire de donner des sûretés capables de répondre du loyer au sens de l'article 1752 du Code Civil; ce qui recouvre la possibilité de constituer des sûretés réelles ou de contracter une assurance.

- **La lettre de caution** : de la lecture des nouvelles dispositions et de l'interprétation que le SPF Justice et le SPP IS en ont faite, lorsque la garantie locative n'est pas exigée en espèces, la lettre de caution (utilisée régulièrement avant le 18 mai 2007) est encore valable. Avec la lettre de caution, le CPAS ne décaisse pas la somme nécessaire à la constitution de la garantie locative mais se porte garant envers le bailleur qui accepte ce mode de garantie en vue de l'intervention éventuelle du CPAS à l'issue du contrat de bail.

4. En quoi consiste l'aide octroyée par le CPAS en matière de constitution d'une garantie locative ?

L'aide pour la constitution d'une garantie locative est une forme d'aide sociale. Le demandeur d'aide devra donc satisfaire aux conditions d'octroi requises dans le cadre de toute aide sociale. De plus, le CPAS devra **constater**, dans le cadre de son enquête sociale, **la nécessité**



de constituer une garantie locative en vue de permettre à la personne de disposer d'un logement. S'il constate une nécessité, le CPAS interviendra pour constituer la garantie locative. (Voir rubrique 5 « Qui peut bénéficier de l'aide pour la constitution d'une garantie locative ? »)

Jusqu'au 18 mai 2007, le CPAS utilisait le plus souvent 3 modes de constitution de garantie locative : la lettre de caution, la garantie bancaire et l'avance directe du montant de la garantie à la personne aidée.

Depuis le 18 mai 2007, lorsque la garantie locative est **exigée en espèces**, le locataire doit choisir **obligatoirement** la modalité de la constitution de la garantie locative parmi 3 formules. Si la garantie locative n'est **pas exigée en espèces**, d'autres modes de constitution sont admis tels les sûretés réelles ou les lettres de caution. (Voir rubrique 3 « Qu'est-ce qu'une garantie locative ? »)

Si le locataire a besoin de l'aide du CPAS (Voir rubrique 5 « Qui peut bénéficier de l'aide pour la constitution d'une garantie locative ? »), le CPAS peut donc intervenir pour une aide à la constitution d'une garantie locative de 3 manières différentes :

a) Si la garantie locative est exigée **en espèces** :

- **Soit par une avance directe du montant de la garantie locative à la personne aidée**
  Il s'agit du paiement direct de la somme à la personne qui a besoin de fournir la garantie locative et qui est aidée par le CPAS. Dans ce cas, la personne aidée effectue elle-même les formalités nécessaires à l'ouverture d'un compte individualisé et bloqué à son nom de sorte que le bailleur n'est pas au courant du fait que le CPAS a dû intervenir financièrement pour la personne.

- **Soit par une garantie bancaire via le CPAS**
  La garantie bancaire est une forme de crédit par laquelle une banque s'engage à payer une certaine somme pour le compte de son client (le CPAS) au cas où ce dernier (en fait le bénéficiaire de la garantie locative) n'exécuterait pas une obligation (payer le







loyer aux termes prévus, entretenir le bien loué, effectuer les réparations qui lui incombent, restituer les lieux en bon état à la fin du bail, etc.) qu'il a contracté envers un tiers (le bailleur). Dans ce système, le CPAS ne doit pas bloquer de fonds pour garantir la bonne exécution des obligations de la personne qui a demandé l'octroi d'une garantie locative.

Depuis le 18 mai 2007, la loi impose que la garantie bancaire constituée avec l'aide du CPAS résulte d'un contrat-type entre les CPAS et les banques[8]. C'est au CPAS à effectuer la demande de garantie bancaire auprès de la banque.

b) Si la garantie locative n'est **pas exigée en espèces**, **par une lettre de caution :**
Avec la lettre de caution, le CPAS ne décaisse pas la somme nécessaire à la constitution de la garantie locative mais se porte garant envers le bailleur qui accepte ce mode de garantie en vue de l'intervention éventuelle du CPAS à l'issue du contrat de bail[9].

La constitution d'une garantie locative peut donc se faire sous plusieurs formes mais **s'il veut obtenir la subvention de l'Etat fédéral**, le CPAS devra veiller à répondre aux conditions édictées par la législation, lesquelles peuvent le cas échéant concerner la forme que peut prendre la garantie[10].

5. Qui peut bénéficier de l'aide pour la constitution d'une garantie locative ?

Pour pouvoir bénéficier de l'aide du CPAS pour la constitution d'une garantie locative, la personne doit remplir **les conditions d'octroi requises dans le cadre de toute aide sociale**.
Ainsi, le CPAS vérifiera que les conditions suivantes sont remplies :

---

[8] Pour le moment, le contrat-type n'a pas encore vu le jour. Dès lors, les CPAS continuent à pratiquer la garantie bancaire comme ils ont eu l'habitude de le faire précédemment, chacun avec un modèle différent (selon le CPAS et l'institution financière en question).
[9] Il faut cependant essayer de garder en tête l'esprit des nouvelles dispositions dont un des buts principaux est la non-stigmatisation du locataire par la non-visibilité de l'intervention du CPAS. La lettre de caution, bien que considérée comme légale, ne répond pas à cette exigence puisque l'intervention du CPAS est mise sur le devant de la scène.
[10] Ainsi, l'AR garantie locative 2004 prévoyait que pour bénéficier de la subvention, le CPAS devait utiliser une des 3 formes suivantes : la lettre de caution, la garantie bancaire négociée avec le CPAS en faveur de la personne aidée et l'avance directe du montant de la garantie à la personne.







Condition 1 : La personne doit avoir sa résidence habituelle et effective sur le territoire belge

Cette condition n'est pas littéralement reprise dans la LO. Il est toutefois de jurisprudence constante que l'aide sociale n'est accordée que si le bénéficiaire a une résidence habituelle et effective sur le territoire belge.

La résidence habituelle et effective est le lieu où vit habituellement un ménage ou une personne isolée. La détermination de la résidence principale se fonde sur une situation de fait. Il appartient au demandeur d'aide d'établir la preuve que son lieu de résidence se trouve en Belgique.

Condition 2 : La personne est en état de besoin et ne mène pas une vie conforme à la dignité humaine

Le droit à l'aide sociale comporte une référence indéterminée : la dignité humaine. Les bénéficiaires de l'aide sociale sont toutes les personnes qui vivent en séjour légal en Belgique dans une situation qui n'est pas conforme à la dignité humaine[11].

L'appréciation d'une vie conforme à la dignité humaine se fait de façon totalement individualisée mais implique au moins que la personne puisse se nourrir, se vêtir, se loger, assurer son hygiène et avoir accès aux soins de santé.

La possibilité de mener une vie conforme à la dignité humaine dépend pour une bonne part de l'existence de revenus suffisants. Ce critère est analogue à la condition posée en matière de DIS selon laquelle le demandeur d'aide ne doit pas disposer de ressources suffisantes, ni pouvoir y prétendre, ni être en mesure de se les procurer, soit par ses efforts personnels, soit par d'autres moyens. La différence est qu'en matière d'aide sociale, aucun plafond de revenus n'est fixé comme norme et aucune méthode de calcul des ressources n'est imposée[12].

---

[11] Pour les étrangers qui séjournent illégalement en Belgique, la mission du CPAS est limitée à l'aide médicale urgente. Par ailleurs, aucune condition d'âge n'existe pour obtenir l'aide sociale.

[12] Une caractéristique spécifique de la tâche du CPAS en matière d'aide sociale est qu'il doit prendre en considération toutes les circonstances propres au cas qui lui est soumis et que l'aide sociale doit répondre d'aussi près que possible aux besoins de la personne. Pour assurer néanmoins une certaine égalité entre les demandeurs, la plupart des CPAS ont établi eux-mêmes des critères, des normes et des directives liées aux différents types d'aide.







Condition 3 : L’octroi d’une aide sous la forme d’une intervention pour la constitution d’une garantie locative est nécessaire

Pour juger de ce qui est conforme à la dignité humaine, le CPAS devra examiner, dans chaque cas individuel, quel type d’aide doit être accordé à la personne en fonction de sa situation. En l’espèce, le CPAS doit constater dans le cadre de son enquête sociale la nécessité de constituer une garantie locative pour permettre au demandeur d’aide d’avoir accès à un logement.

6. Quel est le CPAS territorialement compétent ?

a) Règle générale :

Est **en principe** compétent le centre secourant[13], c'est-à-dire le CPAS de la commune sur le territoire de laquelle la personne qui a besoin d’aide a sa **résidence principale**[14].

Pour déterminer le centre secourant, il faudra se placer au moment où le besoin d’aide se fait sentir (le moment de la demande) et donner priorité aux circonstances de fait plutôt qu’à l’inscription aux registres de la population.

La constitution d’une garantie locative intervenant le plus souvent avant l’entrée dans le logement, dans la majorité des cas, il appartiendra au CPAS d’origine (le CPAS que l’on quitte) de se déclarer compétent. Cependant, si la personne introduit une demande **après son déménagement**, il faudra considérer que ce n’est qu’à ce moment que le besoin d’aide s’est fait sentir. Dans cette hypothèse, le « nouveau » CPAS sera territorialement compétent pour le traitement de la demande.

b) Exceptions :

Dans **certains cas particuliers**, d’autres règles de compétence territoriale peuvent s’appliquer :

[13] Article 1, 1° de la loi de 1965.

[14] La résidence principale est le lieu où vit habituellement un ménage ou une personne isolée. Cela signifie qu'il s'agit du lieu où l'on séjourne durant la plus grande partie de l'année. La détermination de la résidence principale se fonde sur une situation de fait.







i) Si au moment de l'introduction de sa demande, la personne est dans une institution visée à l'article 2, §1er de la loi de 1965.

Sont notamment visées à l'article 2, §1er de la loi de 1965 : les maisons de repos agréées, les hôpitaux psychiatriques, etc. Est compétent le CPAS de la commune où le demandeur est **inscrit, à titre de résidence principale**, au registre de la population ou des étrangers[15]. On tient compte de l'inscription au moment de l'admission de la personne dans l'établissement.

A défaut d'inscription à titre de résidence principale au moment de l'admission dans l'établissement, la règle générale du centre secourant s'applique.

Si une personne séjournant dans un établissement visé à l'article 2, § 1er de la loi de 1965 est admise **successivement et sans interruption** dans plusieurs établissements, le même CPAS demeure territorialement compétent pour accorder les secours[16].

ii) Si le demandeur est sans-abri et ne vit pas dans une institution.

Est compétent le CPAS de la commune où le demandeur « se trouve », c'est-à-dire du lieu où il a **sa résidence de fait**[17].

iii) Si le demandeur sort d'une structure d'accueil pour demandeurs d'asile.

Suivant l'article 2, §8 de la loi de 1965, le CPAS de **la commune où se trouve le logement** pour lequel l'intéressé sollicite la garantie locative est compétent pour lui accorder cette aide **lors de sa sortie** d'une structure d'accueil pour demandeurs d'asile[18].

Cette règle de compétence territoriale vaut pour toute personne quittant une structure d'accueil, peu importe son statut de séjour (réfugié reconnu, régularisé, protection subsidiaire), **sauf** pour les personnes qui quittent une structure d'accueil avec la

---

[15] Article 2, § 1er de la loi de 1965.
[16] Article 2, § 3 de la loi de 1965.
[17] Article 2, § 7 de la loi de 1965.
[18] Cette nouvelle règle de compétence territoriale est entrée en vigueur le 8 janvier 2009, suite à une modification de la loi de 1965 par l'article 6 de la loi portant des dispositions diverses (I) du 22 décembre 2008 (M.B. 29.12.2008, Inforum n°233372). Par « structure d'accueil », on vise la structure au sens de l'article 2, 10° de la loi du 12 janvier 2007 sur l'accueil des demandeurs d'asile et de certaines autres catégories d'étrangers (M.B. 07.05.2007, Inforum n°218932).







qualité de demandeur d'asile **et** pour lesquelles un CPAS a été désigné comme « code 207 ». Dans ce cas-là, ce sera le CPAS désigné comme **lieu obligatoire d'inscription (code 207)** qui sera compétent en vertu de l'article 2, §5 de la loi de 1965.

iv) Si le demandeur poursuit des études de plein exercice et qu'il a moins de 25 ans.

Est compétent le CPAS de la commune où l'étudiant est **inscrit à titre de résidence principale,** au registre de la population ou des étrangers **au moment de sa demande**.
Ce CPAS reste compétent durant toute la durée des études[19].
La compétence territoriale concernant les étudiants est détaillée dans la Fiche « PIIS études de plein exercice ».

7. Le CPAS contacté n'est territorialement pas compétent : que doit-il faire?[20]

Lorsque le CPAS reçoit une demande d'aide pour laquelle **il ne se considère pas compétent**, il doit agir comme suit [21] :

- Le CPAS doit **transmettre** la demande d'aide **par écrit dans les 5 jours calendrier suivant la réception de la demande au CPAS qu'il estime compétent**. A peine de nullité, la transmission se fait au moyen d'une lettre mentionnant les raisons de l'incompétence.

- Le CPAS doit aussi **avertir, par écrit et dans le même délai de 5 jours, le demandeur de la transmission de la demande**. A peine de nullité, l'avertissement de la transmission se fait également au moyen d'une lettre mentionnant les raisons de l'incompétence.

Tant que la raison de ce transfert n'a pas été communiquée au demandeur et que la demande n'a pas été transférée, le premier CPAS reste obligé de traiter la demande et doit, si les conditions sont remplies, éventuellement accorder l'aide.



[19] Article 2, § 6 de la loi de 1965.
[20] AR du 20 mars 2003 fixant les modalités d'exécution de l'article 15, alinéa 4 de la loi de 1965 (M.B. 31.03.2003, Inforum n°183989). Ci-après dénommé « AR conflits de compétence ».
[21] Art 58, §3 de la LO ; art 18, §4 de la loi DIS ; AR conflits de compétence.







Si le **second CPAS se déclare lui aussi non compétent**, il doit **immédiatement** le signaler au SPP IS. Concrètement, il doit introduire une **demande de détermination du CPAS provisoirement compétent** auprès du Service Conflits de Compétence du SPP IS et cela **dans les 5 jours ouvrables**[22] qui suivent la date de réception de la demande transmise par le premier CPAS.

La demande de détermination de la compétence provisoire doit **être faite** :

- soit par fax au numéro 02 508 86 10 du SPP IS, Service Conflits de Compétence ;
- soit par courriel à l'adresse e-mail competenceCPAS@mi-is.be, pour autant que le CPAS puisse également transmettre la copie de la décision prise par le premier centre.

La demande de détermination de la compétence doit comporter **les éléments suivants** :

a) toutes les informations concernant l'identité de l'intéressé ;
b) une description des éléments de fait et des éléments juridiques sur lesquels le CPAS base sa décision d'incompétence (le CPAS doit faire état de manière synthétique de tous les faits pertinents pour déterminer la compétence et argumenter son incompétence territoriale dans les circonstances données) ;
c) une copie de la décision d'incompétence motivée transmise par le premier centre ;
d) les coordonnées de la personne qui gère le dossier. La personne qui gère le dossier au CPAS doit pouvoir être contactée rapidement et directement pour des demandes éventuelles d'informations complémentaires.

Le Ministre va faire connaître sa décision, en principe sans délai, au CPAS qui a été désigné pour statuer sur la demande d'aide.
Le CPAS ainsi désigné doit prendre **immédiatement contact avec le demandeur d'aide** en vue d'un traitement rapide de sa demande et ce, avec effet à la date de la demande originale.
Les autres CPAS concernés par le conflit de compétence reçoivent du Ministre, pour information, une copie conforme de sa décision.

[22] Les jours ouvrables sont le lundi, le mardi, le mercredi, le jeudi et le vendredi sauf ci ceux-ci sont des jours fériés. Le samedi et le dimanche ne sont pas considérés comme jours ouvrables en Belgique, la plupart des services étant fermés.





Le CPAS désigné par le Ministre conformément à cette procédure est **compétent** pour statuer sur la demande d'aide.

8. Le CPAS contacté est territorialement compétent : que doit-il faire ?

Après avoir vérifié sa compétence territoriale et vérifié si la personne satisfait aux conditions d'octroi (voir rubrique 5 « Qui peut bénéficier de l'aide pour la constitution d'une garantie locative ? »), le CPAS tiendra compte des cinq éléments suivants :

a) Apprécier la forme de garantie locative la plus appropriée

Lorsque l'intervention du CPAS est requise, il appartient à ce dernier de choisir la forme de garantie locative la plus appropriée parmi les 3 possibilités qui s'offrent à lui. (Voir rubrique 4 « En quoi consiste l'aide octroyée par le CPAS en matière de constitution d'une garantie locative ? »)

Auparavant, si le CPAS voulait obtenir la subvention de l'Etat fédéral, il devait choisir une des formes prescrites par « l'AR garantie locative » et tenir compte des éventuelles conditions spécifiques prévues par le législateur. Ainsi, l'AR garantie locative 2004 prévoyait que seules 3 formes pouvaient faire l'objet d'un subventionnement : la lettre de caution, la garantie bancaire et l'avance directe du montant à la personne aidée.

Par la suite, les AR garantie locative 2005, 2006/1, 2007 et 2008 ont remplacé l'énumération des 3 formes ci-dessus[23] par la phrase suivante, plus générale : *« la présente subvention constitue une intervention forfaitaire dans les frais afférents à l'aide sociale accordée* ***soit sous toute forme légale*** *de garantie locative à l'intervention du CPAS,* ***soit par avance directe du montant*** *de la caution locative par le CPAS à la personne »*[24].

Ainsi, les mots « toute forme légale de garantie locative » visaient non seulement la lettre de caution et la garantie bancaire mais aussi le compte bloqué à destination de recevoir la

[23] Article 3 de l'AR garantie locative 2004.
[24] Article 3 des AR garantie locative 2005, 2006/1, 2007 et 2008.







garantie locative. En ajoutant cette dernière forme de garantie locative, le législateur répondait à la réalité du terrain.

Depuis le 18 mai 2007, la situation est restée la même. Même si des doutes ont plané sur la légalité des lettres de caution (et donc aussi sur leur éventuel subventionnement par l'Etat fédéral), le SPF Justice et le SPP IS ont levé le voile en reconnaissant la légalité de la pratique sous réserve, toutefois, d'une appréciation différente des cours et tribunaux.

b) Responsabiliser les personnes aidées

Le CPAS est libre d'imposer ou non à la personne de rembourser le montant de la garantie locative accordée.

S'il entend obtenir la subvention de l'Etat, le CPAS devra cependant veiller à respecter les conditions suivantes en la matière :

Le CPAS doit établir, en tenant compte de la capacité contributive de la personne aidée, les modalités **d'un plan de remboursement** correspondant au montant de la garantie locative accordée[25].

A ces fins, le CPAS peut établir **soit un plan de remboursement à proprement parler, soit un plan permettant la constitution d'une garantie locative.** Dans le premier cas, le CPAS décaisse de l'argent alors que dans le deuxième cas, non.

i) Lorsqu'il s'agit d'un plan de remboursement à proprement parler :

La reconstitution du montant de la garantie locative payé par le CPAS est adaptée au cas par cas et peut être étalée dans le temps en fonction de la durée que le CPAS estime nécessaire au remboursement de la somme, considérant la modicité des ressources de la personne.

Attention, il se peut que le CPAS soit amené à constater que le remboursement de la somme correspondant à la garantie déboursée par le CPAS soit totalement impossible

[25] Article 3 des AR garantie locative 2004, 2005, 2006/1, 2007 et 2008.







à envisager. Dans ce cas, un plan de remboursement peut ne pas être envisagé en fonction de **raisons dûment motivées mentionnées dans la décision d'octroi d'aide** du Conseil de l'action sociale.

ii) Lorsqu'il s'agit d'un plan permettant la constitution d'une garantie locative :

Même si la constitution de la garantie locative a été obtenue sans décaissement de sommes par le CPAS (par exemple, par une lettre de caution ou par une garantie bancaire), l'intéressé devra constituer l'équivalent de la somme requise correspondant à la garantie locative dans un délai adapté au cas par cas et qui peut être étalé dans le temps en fonction de la durée que le CPAS estime nécessaire à la constitution de la somme, considérant la modicité des ressources de la personne.

Quand la somme entière est constituée, celle-ci peut remplacer la lettre de caution ou la garantie bancaire.

Attention, ici aussi il se peut que le CPAS soit amené à constater que la constitution de la somme pour laquelle une garantie bancaire ou une lettre de caution a été obtenue du CPAS ne peut être envisagée en fonction de **raisons dûment motivées qui seront mentionnées dans la décision d'octroi d'aide** du Conseil de l'action sociale.

c) Faire attention à la période qui est couverte par la subvention

S'il veut obtenir la subvention de l'Etat, le CPAS doit faire attention à la période couverte par la subvention.

Par un AR du 18 juin 2004, le législateur a créé une subvention[26] en faveur des CPAS pour qu'ils développent les aides à la constitution de garanties locatives. Etait stipulé que la subvention ne portait que sur la période allant jusqu'au 31 décembre 2004.

Depuis, un arrêté royal a réitéré chaque année l'octroi de cette subvention pour la même période, celle allant du 1er janvier au 31 décembre[27].

26 AR garantie locative 2004.

27 AR garantie locative 2005, 2006/1, 2007 et 2008.







Pour les années à venir, l'octroi de la subvention et les modalités éventuelles dépendront de la volonté du législateur.

Si le législateur décide d'arrêter l'octroi d'une subvention, la situation qui existait auparavant subsistera : les CPAS continueront à octroyer des aides sociales en matière de constitution de garanties locatives, sans pouvoir solliciter de subvention pour ces aides.

d) Prendre une décision et la notifier

Le CPAS prend une décision sur l'octroi de l'aide dans le plus bref délai et **au plus tard, dans les 30 jours de la réception de la demande.**

La notification de la décision doit être faite **dans les 8 jours suivants la décision** par lettre recommandée ou contre accusé de réception. La date du cachet de la poste ou de l'accusé de réception font foi. (Voir fiche « La procédure concernant une demande d'aide »)

e) Le déblocage de la garantie locative

Le bailleur a l'obligation de restituer la garantie à la fin du bail, sauf si le locataire a manqué à ses obligations.

i) Une garantie locative déposée sur un compte individualisé et bloqué

Pour libérer une garantie locative déposée sur un compte individualisé et bloqué, une double signature est exigée (celle du bailleur et celle du locataire). Au cas où le bailleur refuse de donner son accord pour la restitution de la garantie locative, la garantie peut être débloquée moyennant une copie de l'expédition d'une décision judiciaire.

Par ailleurs, si le bailleur ne restitue pas la garantie locative à la fin du bail, il est tenu de payer au locataire, après mise en demeure, des intérêts moratoires.

Si le CPAS a avancé directement le montant de la caution locative à la personne aidée et qu'un plan de remboursement a été établi, la personne aidée remboursera le montant







de la garantie au CPAS et deviendra dès lors la personne qui a constitué la garantie. Pour le déblocage de la garantie locative, les règles précitées ci-dessus sont d'application.

ii) Une garantie bancaire via l'institution financière habituelle du locataire ou via le CPAS

Il ne peut être disposé ni de la garantie bancaire, ni du compte sur lequel la reconstitution de la garantie s'est effectuée qu'au profit de l'une ou de l'autre des parties moyennant production soit d'un accord écrit, soit d'une copie d'une décision de justice.

iii) Une garantie locative sous forme de lettre de caution

C'est la convention même qui stipule les modalités de déblocage de la garantie locative. Une lettre de caution n'entraine pas un transfert d'une somme d'argent. Ainsi, le fait que le locataire a respecté ses obligations libère le CPAS de son engagement pris dans la convention.

9. La subvention de l'Etat fédéral

Pour l'année 2007, une subvention globale de 539.150 euros a été octroyée aux 589 CPAS de Belgique[28].

Pour l'année 2008, le gouvernement a décidé d'octroyer une subvention de **553.475 euros** aux CPAS[29].

La subvention est répartie entre les CPAS à raison d'une garantie locative par tranche de quatre bénéficiaires du DIS, sur la base du nombre des bénéficiaires à charge du CPAS au 1er janvier 2007[30]. La répartition de la subvention par CPAS est jointe en annexe de l'AR garantie locative 2008.

---

28 Article 1er de l'AR garantie locative 2007.
29 Article 1er de l'AR garantie locative 2008.
30 Article 5 de l'AR garantie locative 2008.







La subvention couvre la période allant **du 1er janvier 2008 au 31 décembre 2008 inclus**.

Le montant de la subvention s'élève actuellement à **25 euros par contrat de bail** pour lequel le CPAS décide d'octroyer une aide pour la constitution d'une garantie locative[31].

Depuis le début de l'année 2009, le projet « rapport unique » a été concrétisé[32]. Le rapport unique concentre en un seul rapport annuel, via une application informatique gratuite, les rapports d'activités et bilans financiers liés à certaines subventions fédérales (dont les garanties locatives[33]). Pour ce faire, la durée des subventions a été uniformisée. Désormais, une période de subvention court toujours du 1er janvier au 31 décembre et les CPAS disposent d'un délai d'1 mois pour remplir les différents modules et pour les envoyer signés par voie électronique.

Toutefois pour l'année 2008, la date finale pour l'envoi des différents rapports est le **28 février 2009**. Si au 1er avril, le rapport final n'est pas remis, le CPAS perd le droit à la subvention.

En vue du paiement de la subvention et depuis la simplification administrative introduite par le rapport unique, le CPAS doit uniquement déclarer le nombre de garanties locatives octroyées, par type de garantie locative, pour l'année 2008. En vue de respecter les prescrits légaux, la signature électronique du Secrétaire et celle du Président doivent être apposées sur chaque formulaire du rapport pour envoi[34].

En vue du contrôle de l'utilisation de la subvention, toutes les pièces justificatives sont consignées au CPAS.

---

[31] Article 4 de l'AR garantie locative 2008.
[32] Voir circulaire rapport unique.
[33] Les autres subventions visées sont : fonds gaz et électricité, frais de personnel, clusters, subventions majorées grandes villes, participation sociale et culturelle (à partir de 2010 seulement).
[34] Voir Circ. du 15 mai 2008 du SPP IS – Utilisation de la signature électronique au moyen de la carte d'identité électronique (eID) pour les documents officiels (*Inforum n°228762*).







Attention ! Malgré les nouvelles dispositions législatives d'avril 2007, la lettre de caution du CPAS, utilisée comme mode de constitution de la garantie locative, est toujours subsidiée à concurrence de 25 euros de frais de dossier.

10. Les particularités dans la Région de Bruxelles-Capitale

L'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale organise une aide régionale à la garantie locative en matière de logement. La gestion a été confiée à la s.c.r.l. Fonds du Logement.

Les caractéristiques de cette aide en matière de garantie locative sont les suivantes :

- Il s'agit d'un prêt.
- Le prêt est sans intérêt.
- Le montant du prêt est limité à 90 % de la garantie locative exigée par le propriétaire, celle-ci ne pouvant légalement dépasser l'équivalent de 2 mois de loyer.

Les conditions que le demandeur doit remplir pour pouvoir solliciter le Fonds sont entre autres les suivantes :

- Les demandeurs du prêt doivent être les mêmes personnes que celles qui signeront le contrat de location. Ils doivent avoir 18 ans au moins à la date d'introduction de la demande.
- Au moment de prendre en location un logement, la personne ne dispose pas de la somme nécessaire.
- Le prêt ne sera consenti que si la garantie locative est déposée sur un compte bloqué, ouvert au nom de la personne auprès d'un organisme bancaire, avec la double signature du locataire et du bailleur.
- En aucun cas, le Fonds ne pourra accorder le prêt si le demandeur ne présente pas les garanties suffisantes de solvabilité.
- Etc.

Vous trouverez plus de renseignements concernant les conditions sur le site internet du Fonds du Logement : www.fondsdulogement.be







Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
Rue de l'Eté 73
1050 Bruxelles
Tél. : 02 504 32 11
Fax : 02 504 32 01

11. Questions Fréquemment Posées

La garantie locative couvre-t-elle les arriérés de loyers et les dégâts locatifs ?
La garantie locative peut couvrir les deux ! Tout dépend de ce qui est convenu dans le contrat de bail.

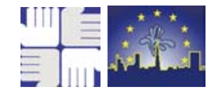
Une garantie locative est égale à 2 ou à 3 mois de loyer au maximum, selon le mode de constitution choisi. Que faut-il entendre par loyer ? Faut-il tenir compte des charges ou des provisions de charge ?
La garantie locative se calcule sur le montant du loyer proprement dit, à l'exclusion des frais, charges ou autres redevances.

Le CPAS est il tenu d'octroyer une garantie locative si la personne réside déjà depuis plusieurs semaines ou mois dans le logement ?
Tout dépendra de la situation et notamment des raisons pour lesquelles la garantie locative n'a pas été constituée au moment de l'entrée dans le logement.

Ainsi, le Tribunal du travail de Verviers a donné raison au CPAS qui avait refusé la constitution d'une garantie locative dans le cas d'un locataire qui était déjà dans les lieux depuis 13 mois, n'avait jamais payé sa garantie locative, laquelle n'avait jamais non plus été réclamée par le propriétaire. Ce dernier avait même reconduit le bail sans exiger la garantie[35].

[35] Décision citée dans le CPAS+, n° 10/2004, p. 127.







Le CPAS peut-il refuser d'accorder une garantie locative en raison du montant élevé du loyer ?

Le CPAS peut refuser la prise en charge d'une garantie locative d'un bien dont le loyer est disproportionné par rapport aux revenus du demandeur.

Peut-on imposer au demandeur d'une aide pour la constitution d'une garantie locative d'introduire d'abord une demande au Fonds du logement ?

Oui, l'aide sociale constitue un régime résiduaire en regard d'autres prestations accessibles au demandeur d'aide le cas échéant. Il doit y faire appel prioritairement.

Pourquoi 2 modes de garantie bancaire coexistent-ils (via l'institution financière habituelle du locataire et via le CPAS) ?

La garantie bancaire via l'institution financière habituelle du locataire est un nouveau mode de constitution de garantie locative qui existe depuis la loi du 25 avril 2007. Il a pour but de tout de même permettre aux personnes qui ne répondent pas aux conditions d'octroi d'aide pour la constitution d'une garantie locative par le CPAS d'accéder au parc locatif de manière légale et moins lourde qu'en devant payer cash 2 mois de garantie locative en une fois.

A Bruxelles, une garantie locative est-elle aussi égale à 2 ou à 3 mois de loyer au maximum, selon le mode de constitution choisi, pour un logement social ?

Oui, la Région bruxelloise a harmonisé sa législation relative au logement social public avec les nouvelles dispositions légales de 2007, en matière de garantie locative. Ainsi, le montant de la garantie locative sera équivalent à :

- maximum 2 mois de loyer si la garantie locative est placée sur un compte individualisé et bloqué ;
- maximum 3 mois de loyer si la garantie est constituée sous la forme d'une garantie bancaire via l'institution habituelle du locataire ;
- maximum 3 mois de loyer si la garantie est constituée sous la forme d'une garantie bancaire via le CPAS[36].

[36] AGRBC du 6 mars 2008 modifiant l'arrêté du 26 septembre 1996 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public (M.B. 26.05.2008) (*Inforum n°228764)*.





Attention, le montant de la garantie ne pourra toutefois pas être inférieur à 373,55 € ni supérieur à 1.120,65 € (montants au 1er janvier 2009).

12. Références légales

a) Lois

AR du **18 juin 2004** portant octroi d'une subvention pour l'année 2004 aux centres publics d'action sociale dans les frais de constitution de garanties locatives en faveur de personnes qui ne peuvent faire face au paiement de celles-ci.

AR du **19 avril 2005** portant octroi d’une subvention pour l’année 2005 aux centres publics d’action sociale dans les frais de constitution de garanties locatives en faveur de personnes qui ne peuvent faire face au paiement de celles-ci.

AR du **14 mars 2006** portant octroi d'une subvention pour l'année 2006 aux centres publics d'action sociale dans les frais de constitution de garanties locatives en faveur de personnes qui ne peuvent faire face au paiement de celles-ci (M.B. 24.03.2006).

AR du **11 juillet 2006** portant octroi d'une subvention pour l'année 2006 aux centres publics d'action sociale dans les frais de constitution de garanties locatives en faveur de personnes qui ne peuvent faire face au paiement de celles-ci (M.B. 03.08.2003, Inforum n°195983).

AR du **21 avril 2007** portant octroi d'une subvention pour l'année 2007 aux centres publics d'action sociale dans les frais de constitution de garanties locatives en faveur de personnes qui ne peuvent faire face au paiement de celles-ci (M.B. 02.05.2007, Inforum n°195983).

Loi du **25 avril 2007** portant des dispositions diverses, article 103 modifiant l’article 10, livre III, titre VIII, chapitre II, section II du Code Civil belge (M.B. 08.05.2007, Inforum n°217770).







AR du **4 mai 2007** pris en exécution de l'article 10, §1er, dernier alinéa, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil (M.B. 21.05. 2007, Inforum n°219349).

AR du **28 juillet 2008** portant octroi d'une subvention pour l'année 2008 aux centres publics d'action sociale dans les frais de constitution de garanties locatives en faveur de personnes qui ne peuvent faire face au paiement de celles-ci (M.B. 01.09.2008, Inforum n°195983).

b) Autre

Circ. du **13 septembre 2004** du SPP IS sur l'octroi d'une subvention aux CPAS dans les frais de constitution de garanties locatives en faveur de personnes qui ne peuvent faire face au paiement de celles (Inforum n°197290).

Circ. du **5 janvier.2006** du SPP IS - Déclaration de créance AR du 19.04.2005 (M.B. 06.05.2005, Inforum n°19967).

Circ. du **18 avril 2006** concernant l'AR du 19 avril 2005 et l'AR du 14 mars 2006 portant octroi d'une subvention pour l'année 2005 et respectivement l'année 2006 aux centres publics d'action sociale dans les frais de constitution de garanties locatives en faveur de personnes qui ne peuvent faire face au paiement de celles-ci (Inforum n°209588).

Circ. du **3 mai 2007** rel. à l'AR du 14.03.2006 et l'AR du 21.04.2007 portant octroi d'une subvention pour l'année 2006 et respectivement l'année 2007 aux centres publics d'action sociale dans les frais de constitution de garanties locatives en faveur de personnes qui ne peuvent faire face au paiement de celles-ci (Inforum n°719716).

Circ. du **14 janvier 2009** du SPP IS concernant le rapport unique (Inforum n°234521).

13. Notes de bas de page

Reprises dans le texte.







14. Autres fiches utiles en lien avec le sujet

-La prime d’installation

-La procédure concernant une demande d’aide



